

**BỘ XÂY DỰNG  
CỤC KINH TẾ - QUẢN LÝ  
ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /KTQLXD-QLGP

Hà Nội, ngày

tháng 01 năm 2026

V/v phúc đáp Văn bản số  
33/2026/PĐ-PTK ngày 15/01/2026  
của Công ty Cổ phần Phát triển bất  
động sản Phát Đạt

Kính gửi: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng - Bộ Xây dựng nhận được Văn bản số 33/2026/PĐ-PTK ngày 15/01/2026 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt về việc xin hướng dẫn một số nội dung liên quan đến cấp phép xây dựng dự án Khu nhà ở phường Tân Phú, Quận 7 (nay là phường Tân Mỹ), Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi nghiên cứu Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng có ý kiến như sau:

1. Theo nội dung Văn bản số 33/2026/PĐ-PTK ngày 15/01/2026 và hồ sơ pháp lý kèm theo, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt là Chủ đầu tư dự án Khu nhà ở phường Tân Phú, Quận 7 (nay là phường Tân Mỹ), Thành phố Hồ Chí Minh<sup>1</sup>. Tại Quyết định số 498/QĐ-UBND ngày 02/02/2019 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt đã chuyển nhượng một phần dự án cho Công ty TNHH Dynamic Innovation.

Dự án đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng<sup>2</sup> - Bộ Xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở điều chỉnh và thông báo tại Văn bản số 697/HĐXD-QLDA ngày 11/11/2019. Chủ đầu tư trình thẩm định là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt và Công ty TNHH Dynamic Innovation.

Thiết kế cơ sở điều chỉnh được phê duyệt tại Quyết định số 615/PĐ-QĐ ngày 27/11/2019 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt và Quyết định số 03/QĐ-DIC ngày 09/01/2020 của Công ty TNHH Dynamic Innovation.

2. Về nội dung điều chỉnh, bổ sung hạng mục cầu nối giữa tòa nhà S4-S5 và S6-S7 của dự án:

- Tại Văn bản số 757/BXD-KHCN ngày 21/6/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn bổ sung hành lang cầu nối giữa các tòa nhà có nêu “Việc xây dựng cầu nối để kết nối giao thông giữa các tòa nhà khi không bố trí bất cứ hoạt động dân dụng nào khác trên cầu, có thể được xem xét không tính vào mật độ xây dựng thuần của dự án. Tuy nhiên, cầu giao thông giữa các tòa nhà không được làm cản trở các hoạt động chữa cháy và đảm bảo cho xe chữa cháy đi qua

<sup>1</sup> Quyết định số 6032/QĐ-UBND ngày 11/12/2014 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh.

<sup>2</sup> Nay là Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng.

*(chiều cao của khoảng không tính từ mặt đường lên phía trên (đáy kết cấu thấp nhất của cầu) không được nhỏ hơn 4,25m-QCVN 06:2010/BXD); Tuyến cầu mà đường giao thông đi qua phải là đường giao thông riêng của dự án, phải đảm bảo sẽ không nằm trong quy hoạch giao thông chung của thành phố”.*

- Tại Văn bản số 8209/SGTVT-KT ngày 25/12/2019 của Sở Giao thông vận tải Thành phố Hồ Chí Minh<sup>3</sup> về việc ý kiến bổ sung cầu nối giữa các tòa nhà S4 và S5, S6 và S7 thuộc dự án Khu nhà ở Phường Tân Phú có nội dung: *“Do 02 cầu nối này xây dựng trên các tuyến đường trong khu vực dự án, không ảnh hưởng đến hệ thống đường giao thông công cộng. Vì vậy, việc chủ trương xây dựng 02 cầu nối này sẽ do Ủy ban nhân dân Quận 7 xem xét có ý kiến.”*

- Tại Văn bản số 1992/UBND-QLĐT ngày 04/5/2020 của UBND Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh về việc ý kiến chấp thuận bổ sung cầu nối giữa tòa nhà S4 và S5, S6 và S7 thuộc dự án Khu nhà ở Phường Tân Phú, Quận 7 có nêu *“Theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án Khu nhà ở Phường Tân Phú, Quận 7 được duyệt không thể hiện cầu nối giữa các tòa nhà S4 và S5, S6 và S7. Tuy nhiên, Bộ Xây dựng đã xác định việc bố trí cầu nối không được tính vào mật độ xây dựng, do đó không ảnh hưởng đến cơ cấu sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được duyệt. Mặt khác, Sở Giao thông vận tải đã xác định việc bố trí cầu nối các tháp nêu trên của dự án không ảnh hưởng đến hệ thống đường giao thông công cộng. Đồng thời, việc bố trí các khu chung cư còn góp phần tạo kết nối giao thông giữa các tòa nhà, tăng tiện ích trong lưu thông cho cư dân. Do đó, Ủy ban nhân dân Quận 7 thống nhất đề xuất của chủ đầu tư. Đề nghị chủ đầu tư liên hệ cơ quan chức năng có thẩm quyền để được hướng dẫn các thủ tục cấp phép xây dựng theo quy định.”*

Do đó, trường hợp Chủ đầu tư thực hiện điều chỉnh, bổ sung hạng mục cầu nối nêu trên thì cần thực hiện việc lập, thẩm định dự án điều chỉnh theo quy định. Việc quyết định điều chỉnh dự án đối với dự án sử dụng vốn khác do người quyết định đầu tư quyết định theo quy định tại khoản 3 Điều 61 Luật Xây dựng năm 2014<sup>4</sup>. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 23 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024, nội dung điều chỉnh này không thuộc thẩm quyền thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng. Người quyết định đầu tư tự tổ chức thẩm định, phê duyệt dự án điều chỉnh và thực hiện các bước tiếp theo (bao gồm việc cấp giấy phép xây dựng hoặc điều chỉnh giấy phép xây dựng) theo quy định.

### 3. Về nội dung các giấy tờ về đất đai để xin cấp Giấy phép xây dựng:

- Tại Quyết định số 6032/QĐ-UBND ngày 11/12/2014 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về công nhận chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở phường Tân Phú, Quận 7, diện tích khu đất thực hiện dự án là **99.174,5m<sup>2</sup>**.

- Tại Điều 1 Quyết định số 6618/QĐ-UBND ngày 09/12/2015 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về giao đất cho Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt để đầu tư dự án khu nhà ở tại phường Tân Phú, Quận 7 có nêu

<sup>3</sup> Nay là Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh.

<sup>4</sup> Được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 19 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14.

*“Nay giao cho Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt khu đất có diện tích **97,033,2m<sup>2</sup>/99.174,5m<sup>2</sup>** tổng diện tích dự án, thuộc thửa 23, 40, 49, 57, 64, 119 tờ bản đồ số 39, 40, 41, 43, 44, 65 Bộ địa chính phường Tân Phú, Quận 7 (theo tài liệu đo năm 2003) để đầu tư dự án khu nhà ở theo Quyết định số 6032/QĐ-UBND ngày 11 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố về công nhận chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư dự án”.*

- Theo nội dung Điều 1 Quyết định số 498/QĐ-UBND ngày 02/02/2019 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận chuyển nhượng một phần dự án Khu nhà ở phường Tân Phú, Quận 7 (Lô B1 và B4), tổng diện tích đất được chuyển nhượng là **29.060,8m<sup>2</sup>**. Đồng thời tại Điều 1 Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 3433/QĐ-UBND ngày 25/12/2025 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, tổng diện tích khu đất thực hiện dự án (*còn lại*) là **70.113,7m<sup>2</sup>**.

- Theo nội dung Văn bản số 697/HĐXD-QLDA ngày 11/11/2019 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng, tổng diện tích khu đất thực hiện dự án là **99.174,5m<sup>2</sup>**.

Do đó, trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền có “*Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất*” đối với phần đất có diện tích 2.141,3m<sup>2</sup> còn lại (*trên tổng diện tích đất dự án 99.174,5m<sup>2</sup>*) như nêu tại Văn bản số 33/2026/PĐ-PTK ngày 15/01/2026 thì quyết định này là loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại khoản 6 Điều 53 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024.

Trên đây là ý kiến của Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng, đề nghị Công ty Cổ phần Phát triển bất động sản Phát Đạt nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Thứ trưởng Bùi Xuân Dũng (để b/c);
- Cục trưởng (để b/c);
- Lưu: VT, QLGP (TVH).

**KT. CỤC TRƯỞNG  
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

**Bùi Văn Dưỡng**